

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第480號

原告 樂成不動產經紀有限公司

法定代理人 楊政軒

訴訟代理人 許瑞生

被告 邱燕雪

訴訟代理人 邱燕聰

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於中華民國114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年5月16日、113年6月1日先後與原告簽訂不動產一般委託銷售契約、不動產專任委託銷售契約書（後者下稱系爭仲介契約），委託原告銷售其所有宜蘭縣○○市○○○段0000○0000地號土地及同段1063建號（即門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000號）建物（下合稱系爭不動產），並約定如有買方出價達2,010萬元則被告同意出售，嗣於113年6月2日上午，被告與訴外人劉惠玲在台灣房屋礁溪特許加盟店見面進行協商，經原告斡旋後劉惠玲同意以2,020萬元購買，雙方並達成買賣意思表示合致，買賣契約已告成立，嗣被告雖拒絕於書面之不動產買賣契約書上簽名，然不影響買賣已然成立之事實，是被告依兩造間系爭仲介契約第8條、第5條之約定，自應給付原告仲介服務報酬（即成交價2020萬元之4%）808,000元。為此，爰依兩造間系爭仲介契約之約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告808,000元，及自113年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告雖有簽署系爭仲介契約，然被告於簽署系爭

01 仲介契約時，未經原告給予3日之審閱期，是系爭仲介契約  
02 應不拘束被告，又被告固有於113年6月2日上午與劉惠玲見  
03 面協商，並經劉惠玲出價2,020萬元欲購買系爭不動產，然  
04 劉惠玲除表示願購買以外，尚要求於契約書上增列三項特約  
05 事項包含：①系爭不動產1樓隔間由被告負責拆除，被告並  
06 應負2樓窗戶防水保固責任1年、②貸款需8成，如劉惠玲無  
07 法貸得，則劉惠玲得選擇無條件解約、③買方給付之簽約款  
08 待貸款確定後始匯入履約保證帳戶。而被告對該特約事項未  
09 能同意，故未於不動產買賣契約書上簽名，雙方未成立買賣  
10 意思表示合致，本件既未買賣成交，被告自毋庸支付仲介服  
11 務報酬等語。並聲明：如主文所示。

### 12 三、本院之判斷：

13 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
14 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主  
15 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以  
16 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能  
17 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高  
18 法院110年度台上字第464號裁判要旨參照）。又按「居間  
19 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」  
20 民法第568條定有明文。再「買賣成交時，乙方【本院按：  
21 指原告】得向甲方【本院按：指被告】收取服務報酬，其數  
22 額為實際成交價百分之肆。」本件兩造所簽立之不動產專任  
23 委託銷售契約書（即系爭仲介契約）第5條亦約有明文（見  
24 本院卷第29頁）。是無論依法律之規定或前揭兩造間之系爭  
25 仲介契約，原告之居間仲介報酬請求權，均以原告已因被告  
26 之媒介而契約成立者為要件。本件原告主張被告與劉惠玲已  
27 因其媒介而達成系爭不動產之買賣契約成立，即系爭不動產  
28 業已出售成交，並據以主張被告應依系爭仲介契約之約定給  
29 付服務報酬等情（見本院卷第96-97頁），為被告所否認，  
30 揆諸前開說明，自應由被告先就被告與劉惠玲間之買賣契約  
31 業已成立乙節負舉證責任，苟原告先不能舉證，則被告就其

01 所抗辯其簽署系爭仲介契約未經合理審閱期間部分無論是否  
02 已有舉證，均應駁回原告之請求。

03 (二)按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契  
04 約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必  
05 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必  
06 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定  
07 之。」民法第153條定有明文。是依此規定，契約因法律規  
08 定而推定成立者，係指當事人對於契約必要之點意思一致，  
09 而對於非必要之點「未經表示意思」者；至當事人如對於於  
10 契約必要之點意思一致，而對於非必要之點「意思表示不一  
11 致」者，仍無從依上開規定推定契約已為成立。又民法第34  
12 5條第2項固規定「當事人就標的物及其價金互相同意時，買  
13 賣契約即為成立。」惟此規定意旨應非在排除上述民法第15  
14 3條之解釋適用，僅在補充買賣契約中之必要之點係指買賣  
15 之標的物及其價金，亦即買賣雙方如已就其買賣之標的物及  
16 價金業互相同意，則買賣契約必要之點之意思表示已告一  
17 致，則其買賣契約即為成立，並不因其他非必要之點如付款  
18 方式、過戶程序、稅金負擔等未為合意，即謂買賣尚未成  
19 立；惟如兩造雖就買賣之標的物及價金有共識，然對於付款  
20 之方式、契約解除權之約定、物之瑕疵擔保責任之範圍等非  
21 必要之點意思表示不一致，仍無從因民法第345條第2項之規  
22 定即認定兩造間之買賣已然成立。

23 (三)查原告主張被告與劉惠玲已就系爭不動產之買賣達成意思表  
24 示合致，無非以不動產買賣契約書、證人簡哲颺之證詞及11  
25 3年6月2日議約現場錄音檔按為其證據。惟查本件依原告所  
26 提出之不動產買賣契約書（見本院卷第37-47頁），其上雖  
27 確已載明買賣之標的為系爭不動產、價金為2,020萬元，並  
28 有被告所稱之前揭3項特約事項及買方劉惠玲之簽名蓋章，  
29 然卻無賣方被告或其代理人之簽名或蓋章，是憑原告所提此  
30 份契約書，實難認定被告已有同意該契約書上所載之內容而  
31 與劉惠玲達成意思表示合致；又證人簡哲颺亦於本院言詞辯

01 論時亦具結證稱：我是負責被告與劉惠玲間買賣契約之地政  
02 士，當天簽約時我有將契約書上所載之特約事項共3點念給  
03 買賣雙方聽，買方有同意，但是賣方說會再考慮，當天賣方  
04 沒有簽名，所以契約不算成立等語（見本院卷第122-123  
05 頁），是證人簡哲颺此部分證述，不但無法證實原告所主張  
06 之事實，反與被告所抗辯其因有3項特約事項未能同意而未  
07 簽約等情相符；又原告雖提出議約現場之錄音檔案及其譯文  
08 （見本院卷第129-597頁），然原告亦自陳：該檔案未錄到  
09 地政士就特約事項逐條朗誦並為被告同意之證據等語（見本  
10 院卷第129頁）。是本件依原告所援引之上述證據，不但無  
11 以見得被告與劉惠玲已達成買賣契約全部條件意思表示合  
12 致，就連原告所主張被告與劉惠玲已就買賣之標的物及價金  
13 互相同意乙節，亦無從證實，自難認定被告與劉惠玲間已成  
14 立系爭不動產之買賣契約。且退步言之，縱認本件被告與劉  
15 惠玲於磋商中就買賣之標的物（系爭不動產）及買賣之價金  
16 （2,020萬元）已有共識，惟被告既就劉惠玲所提出之上揭3  
17 項特約事項表示無法同意或欲再思考，則堪信被告與劉惠玲  
18 就買賣契約中契約解除權之約定、物之瑕疵擔保責任之範圍  
19 等已有意思表示不一致之情形，則揆諸前開說明，亦難認定  
20 被告與劉惠玲間之買賣契約已然成立。

21 （四）綜合前述，本件依原告所提證據，尚難認被告與劉惠玲已就  
22 系爭不動產成立買賣契約，則原告主張被告因其居間仲介而  
23 達成買賣成交，因而依兩造間系爭仲介契約之約定請求仲介  
24 服務報酬，即難認為有據。

25 四、綜上所述，原告本於兩造間系爭仲介契約之法律關係，請求  
26 被告給付808,000元，及自113年6月6日起至清償日止，按週  
27 年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
29 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此  
30 敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日  
02 臺灣宜蘭地方法院民事庭  
03 法 官 張文愷

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
06 出上訴狀（應附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日  
09 書記官 翁靜儀